

Analisa Investasi Hotel Pesonna Makassar

Rina Nufaili, dan Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

JL. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia

e-mail : christiono@ce.its.ac.id

Abstrak—Kota Makasar sebagai pusat kota perdagangan di Sulawesi Selatan yang memiliki tingkat kunjungan yang relatif tinggi, terlihat dari tingkat kesibukan Bandar Udara Hasanuddin, menjadikan keberadaan hotel menjadi penting dalam perkembangan kota Makassar. Karena hotel ini dibangun secara keseluruhan, maka biaya yang dibutuhkan cukup besar untuk menyelesaikannya. Tugas Akhir ini bertujuan melakukan analisa kelayakan dengan meninjau aspek finansial. Adapun fokus evaluasi aspek finansial tersebut untuk memperoleh gambaran apakah Hotel Pesonna Makasar layak atau tidak. Metodologi yang dipergunakan dalam penyelesaian tugas akhir ini adalah pengumpulan data, pengolahan data, analisa pendapatan, aliran kas serta meninjau aspek finansial dengan metode Net Present Value (NPV), Internal of Return (IRR), Payback Period, serta melakukan analisa sensitivitas terhadap variable tingkat jumlah pengunjung, biaya investasi, tarif sewa kamar dan tahun mulainya pengembalian pinjaman. Dari hasil analisa diketahui bahwa investasi total Hotel Pesonna sebesar Rp 94.156.073.314 dengan NPV selama masa investasi sebesar Rp 53.864.276.827, analisa Internal Rate of Return (IRR) Hotel Pesonna sebesar 24,7%, lebih besar dari arus pengembalian yang diinginkan sebesar 12%, maka hotel ini dikatakan layak dari segi finansial. Dari hasil analisa Payback Period (PP) = 7,84 tahun, lebih kecil dari masa investasi yang ditentukan, maka dari segi finansial hotel Pesonna dikatakan layak. Sedangkan untuk hasil analisa sensitifitas antara variabel tingkat jumlah pengunjung, biaya investasi, tarif sewa kamar terhadap NPV diketahui bahwa Hotel Pesonna layak jika penurunan tingkat hunian kurang dari 20%, kenaikan biaya investasi kurang dari 40%, penurunan tarif sewa kamar tidak lebih dari 20%. Dari analisa sensitifitas terhadap lama pembayaran pinjaman di dapat bahwa semakin lama pembayaran pinjaman maka nilai NPV semakin tinggi.

Kata Kunci — Analisa Investasi, Hotel Pesonna, Makassar.

I. PENDAHULUAN

SEBUAH BUMN di Indonesia yaitu PT. Pegadaian yang usaha intinya adalah bidang jasa penyaluran kredit kepada masyarakat atas dasar hukum gadai. Produk bisnis yang dihasilkan adalah kredit gadai, bisnis emas dan produk bisnis lain. Produk bisnis lain diperlukan untuk menstabilkan performance dan income perusahaan dengan pendayagunaan aktiva tetap perseroan. Pendayagunaan aktiva tetap dapat dilaksanakan dengan menjalankan bisnis properti.

Menurut Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-06/MBU/2011 pasal 1 ayat 2 yang menyebutkan “pendayagunaan aktiva tetap adalah optimalisasi pemanfaatan aktiva tetap BUMN melalui pengelolaan sendiri maupun kerja sama dengan mitra. Pada Anggaran Dasar Perusahaan Pasal 3 Ayat 3b menyebutkan bahwa selain melaksanakan usaha utama perseroan dapat melaksanakan optimalisasi

pemanfaatan sumber daya perseroan. Oleh karena itu PT. Pegadaian menargetkan aset yang kurang produktif menjadi bisnis yang menghasilkan benefit baik langsung maupun tidak langsung. PT Pegadaian akan membangun hotel berbanding di enam kota, salah satunya di kota Makasar.

Hotel Pesonna terletak di Jalan A. Mappanyukki No. 49, Kelurahan Kunjung Mae, Kecamatan Mariso, Kota Makasar. Obyek pekerjaan ini adalah tanah seluas 2.327 m² dengan luas bangunan eksisting adalah seluas \pm 1.799 m². Karena hotel ini dibangun secara keseluruhan, maka biaya yang dibutuhkan cukup besar untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu perlu dilakukan studi kelayakan investasi dengan hati-hati untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.

Tugas Akhir ini bertujuan melakukan analisa kelayakan dengan meninjau aspek finansial. Analisa finansial ini dilakukan dengan menganalisa pengeluaran dan penerimaan yang selanjutnya dibuat cashflow selama masa investasi.

II. KONSEP DAN PENELITIAN TERDAHULU

A. Konsep

Hotel adalah salah satu jenis yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makan dan minuman serta jasa lain bagi umum, yang dikelola secara komersil (Kep. Dirjen. Par. No. : 14/U/II/88)

Kegiatan investasi merupakan kegiatan penting yang memerlukan biaya besar dan berdampak jangka panjang terhadap kelanjutan usaha [1]. Investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa mendatang [2].

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang pernah dilakukan diantaranya berjudul Analisa Investasi Proyek Pembangunan Apartemen Myhome-Ciputra World Jakarta [3], aspek yang ditinjau adalah aspek teknis dan aspek finansial, dari segi teknis aspek yang ditinjau adalah syarat-syarat planologi bangunan, sedangkan aspek finansial yang ditinjau adalah perhitungan analisa aliran kas yang mengacu indikator Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) dan Probability Index (PI).

Analisa Teknik dan Finansial Swastanisasi Proyek Pembangunan Gedung Perkantoran (Studi kasus Pembangunan Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kapuas), [4], aspek yang ditinjau adalah aspek teknis dan aspek finansial. Aspek teknis yang dilakukan meliputi analisa kebutuhan listrik, air bersih, dan lahan parkir, sedangkan

analisa finansial meliputi Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period dan analisa sensitivitas.

Kelayakan proyek pembangunan Apartemen Trillium Office dan Residence [5], jalan Pemuda Surabaya dari segi teknis dan finansial. Untuk mengetahui kelayakan dari segi teknis digunakan perbandingan terhadap standar pedoman persyaratan teknis bangunan gedung khususnya planologi bangunan, sedangkan analisa finansial menggunakan perhitungan analisa aliran kas yang mengacu indikator Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR).

Analisa Investasi Resort Hotel di Kawasan Wisata antara Taman Nasional Bali Barat dan Bulak [6]. Aspek yang ditinjau adalah aspek finansial dengan perhitungan aliran kas yang mengacu pada Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), serta Payback Period.

Kelayakan Teknis dan Finansial Gedung Pertemuan Umum di Jalan Garuda Kuala Kapuas Kabupaten Kalimantan Tengah [7]. Penulis meneliti apakah gedung pertemuan tersebut sudah memenuhi syarat bila ditinjau dari aspek teknis dan aspek finansial. Dalam penelitian ini dilakukan analisa arus kas, analisa Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR).

Analisa Investasi pada Proyek Pembangunan Apartement Bale Hinggil Surabaya [8]. Aspek yang ditinjau adalah aspek finansial dengan perhitungan aliran kas yang mengacu pada Net Present Value dan Internal Rate of Return (IRR).

Analisa Pembeayaan Investasi Proyek Apartemen Puncak Kertajaya [9]. Meninjau aspek finansial dengan 4 alternatif pembiayaan yaitu 100% modal sendiri, 20% modal sendiri dan 80% pinjaman, 50% modal sendiri dan 50 % modal pinjaman, 80% modal sendiri dan 20% modal pinjaman. Metode yang digunakan adalah Net Present Value (NPV).

Analisa Investasi Perumahan Green Semanggi Mangrove Surabaya [10]. Aspek yang ditinjau adalah aspek finansial dengan perhitungan analisa aliran kas yang mengacu indikator Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) dan Probabilit Index (PI).

III. METODOLOGI

A. Analisis Kelayakan Investasi

Ada beberapa metode yang digunakan dalam menganalisis kelayakan investasi antara lain:

1) Net Present Value (NPV) merupakan analisis selisih antara penerimaan dan pengeluaran yang sudah dipresent-valuekan.

$$NPV = -kt + \frac{b_1 - c_1}{(1+i)} + \frac{b_2 - c_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{b_n - c_n}{(1+i)^n}$$

Dimana :

- NPV = Nilai sekarang bersih
- Kt = Merupakan capital yang digunakan pada periode investasi
- b₁, b₂, ..., b_n = penerimaan pada tahun ke-1 sampai pada tahun ke-n
- c₁, c₂, ..., c_n = pengeluaran pada tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-n
- i = tingkat Discount Rate

Apabila didapat nilai NPV sebagai berikut:

NPV > 0, proyek menguntungkan

NPV < 0, proyek tidak layak diusahakan

NPV = 0, berarti netral atau berada pada break even point (BEP)

2) Internal Rate of Return (IRR)

IRR adalah mencari suatu tingkat bunga yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari penerimaan yang diharapkan diterima dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran untuk investasi. IRR adalah discount rate yang menjadikan NPV sama dengan nol.

$$IRR = iL + \left[\frac{(iU - iL)(npvL)}{(npvL - npvU)} \right]$$

Dimana :

iL = Discount rate pada NPV sama dengan positif

iU = Discount rate pada NPV sama dengan negatif

NPVL = Nilai NPV sama dengan positif

NPVU = Nilai NPV sama dengan negatif

3) Pay Back Period

Pay Back Period merupakan jangka waktu yang diperlukan untuk membayar kembali atau pengembalian semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan di dalam investasi suatu proyek.

Rumus untuk menghitung Pay Back Period adalah :

$$\text{Payback Period} = n + \frac{a-b}{c-b} \times \text{tahun}$$

Dimana :

n = tahun terakhir dimana jumlah cash flow belum bisa menutupi original invesment

a = jumlah original invesment

b = jumlah kumulatif cash flow pada tahun ke-n

c = jumlah kumulatif cashflow pada tahun ke-n+1

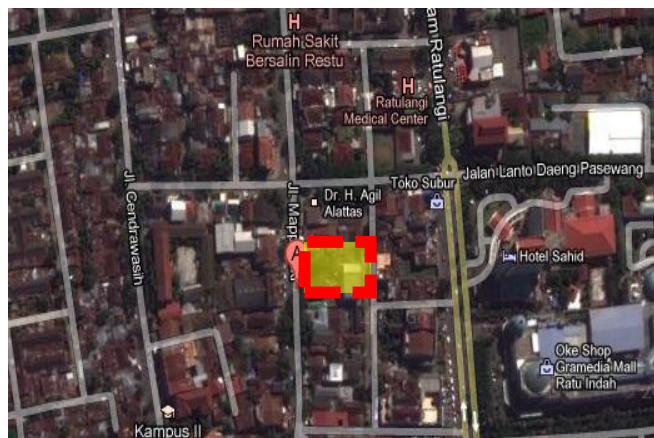
B. Analisa Sensitivitas

Analisa sensitivitas digunakan untuk mengetahui seberapa sensitive suatu keputusan terhadap perubahan parameter-parameter yang mempengaruhinya. Pada tugas akhir ini parameter yang diubah adalah tingkat hunian (okupansi), biaya investasi, tingkat suku bunga, biaya operasional, tarif sewa kamar hotel dan masa investasi, kemudian dilihat hubungannya terhadap NPV aliran kas.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Lokasi

Hotel Pesonna adalah hotel berbintang 3 yang terletak di pusat Kota Makassar, tepatnya di Jalan A. Mappanyukki No. 49, Kelurahan Kunjung Mae. Hotel Pesonna dapat dicapai dalam waktu 90 menit dari Bandara Internasional Hasanuddin Makassar.



Gambar. 1. Lokasi Hotel Pesonna

B. Aksesibilitas

Menurut Maghribi [11], aksesibilitas adalah kemudahan suatu lokasi meliputi kemudahan biaya, waktu dan usaha dalam melakukan perpindahan. Tingkat aksesibilitas dapat diukur berdasarkan beberapa variable yaitu ketersediaan jaringan jalan jumlah dan jenis alat transportasi, panjang dan lebar jalan dan kualitas jalan [12]. Kondisi aksesibilitas Hotel Pesonna dapat dievaluasi seperti tabel dibawah ini :

Tabel 1.
Evaluasi Kondisi Aksesibilitas Hotel Pesonna

Variabel Aksesibilitas	Keterangan Kondisi
1. hubungan dengan jalan raya	Hotel terletak disamping jalan raya
2. kondisi fisik jalan	Jalan baik tidak berlubang dan bergelombang
3. lebar jalan	1 lajur dengan lebar 4m
4. kepadatan lalu lintas	Cukup padat terutama dihari aktif kerja
5. transportasi publik	Taksi, angkot, bentor (becak motor)

Sumber : wawancara dan pengamatan

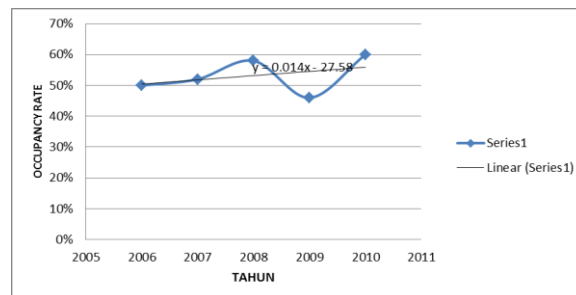
C. Kondisi Pasar

Kondisi pasar ini bertujuan untuk mengetahui tingkat okupansi hotel kedepan selama masa investasi. Data yang sudah diperoleh berdasarkan BPS berupa tingkat okupansi kamar kemudian dianalisa menggunakan Metode Trend Linear yaitu metode peramalan permintaan dengan mengekstrapolasikan secara garis lurus. Berdasarkan data BPS okupansi hotel untuk Makassar pada tahun 2006 sampai 2010 secara berurutan adalah 50%, 52%, 58%, 46%, 60%.

Tabel 2.
Data BPS untuk Makassar

tahun	occupancy rate
2006	50%
2007	52%
2008	58%
2009	46%
2010	60%

Sumber : BPS



Gambar 3 Grafik Trend Linear okupansi

Dari grafik trend diatas didapat persamaan trend line $y = 0,014x + 27,58$

Tabel 3 Rencana Okupansi

tahun	occupancy rate (%)
x	$y = 0,014x - 27,58$
2011	57.4
2012	58.8
2013	60.2
2014	61.6
2015	63
2016	64.4
2017	65.8
2018	67.2

Sumber : Perhitungan

Maka okupansi untuk Hotel Pesonna menggunakan okupansi 62%.Trend okupansi disajikan pada Tabel 3.

D. Aliran Kas

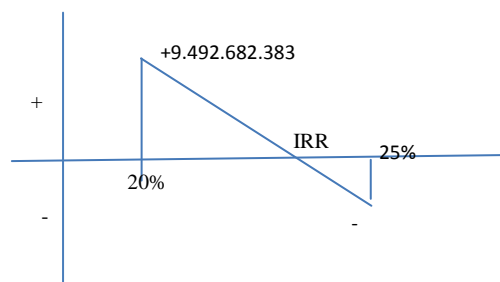
Analisa aliran kas dalam tugas akhir ini dibatasi hanya aliran kas sebelum pajak. Setelah menghitung aliran kas masuk dan aliran kas keluar kemudian dihitung cash flow Hotel Pesonna. Perhitungan cashflow tersebut menggunakan besaran *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) berdasarkan tingkat pengembalian modal sendiri dan pengembalian modal pinjaman.

Tingkat pengembalian modal sendiri diperoleh dari rata-rata tingkat suku bunga deposito beberapa bank di Indonesia (safe rate) \pm resiko, dimana untuk resiko diasumsikan sama dengan nilai safe rate. Tingkat pengembalian modal pinjaman pada Hotel Pesonna ini adalah 10.47% sedangkan Minimum Attractive Rate of Return (MARR) sebesar 12%. Dalam pembangunan Hotel Pesonna menghabiskan dana investasi sebesar Rp 94.156.073.314,00, dengan masa investasi 15 tahun. Dengan mengurangi biaya pengeluaran terhadap pemasukan, investasi ini dapat menghasilkan NPV sebesar Rp 53.864.276.827,00.

Jadi Npv Hotel Pesonna adalah Rp 53.864.276.827,00. Karena $NPV > 0$ maka Hotel Pesonna layak secara finansial.

Internal Rate of Return (IRR)

Untuk menentukan nilai IRR dilakukan dengan cara *trial and error* dengan mendapatkan nilai NPV(+) dan NPV (-). Maka dicoba dengan $i=12\%$, $i=15\%$, $i=18\%$, $i=20\%$, $i=25\%$ dan $i=28\%$. Kemudian dilakukan cara interpolasi.



$$\begin{aligned} IRR &= iL + \left[\frac{(iU - iL)(npvL)}{(npvL - npvU)} \right] \\ &= 20\% + \left[\frac{(25\% - 20\%)(9.492.682.383)}{(9.492.682.383 - -590.394.409)} \right] \\ &= 24.7\% \end{aligned}$$

Nilai IRR lebih besar dari arus pengembalian yang diinginkan sebesar 12%, berarti usulan proyek ini diterima atau layak dilakukan.

Payback Period (PP)

Payback Period dihitung untuk mengetahui seberapa lama investasi akan dapat dikembalikan. Untuk menentukan nilai PP dilakukan dengan cara *trial and error* dengan mendapatkan nilai arus kas kumulatif (+) dan arus kas kumulatif (-). Kemudian dilakukan cara interpolasi. Pada arus kas di dapat kas kumulatif (+) pada tahun ke 14 sebesar Rp 2.485.625.834,29 dan kas kumulatif (-) pada tahun ke 13 sebesar Rp 166.822.654,74.

$$\begin{aligned} Np &= nL + \left[\frac{(nU - nL)(kum\ npvL)}{(kum\ npvL - kum\ npvU)} \right] \\ &= 13 + \left[\frac{(14 - 13)(2.485.625.834,29)}{(2.485.625.834,29 - -166.822.654,74)} \right] \\ &= 13,10 \text{ tahun} \\ &= 13 \text{ tahun 1 bulan} \end{aligned}$$

Analisa Sensitivitas

Analisa sensitivitas digunakan untuk mengetahui seberapa sensitif suatu keputusan terhadap perubahan parameter-parameter yang mempengaruhinya. Pada tugas akhir ini parameter yang diubah adalah tingkat hunian (okupansi), biaya investasi, dan tarif sewa kamar hotel, serta pengaruh lainnya pemngembalian pinjaman di tahun yang berbeda, kemudian dilihat hubungannya terhadap NPV aliran kas Hotel Pesonna. Dari hasil analisa sensitivitas antara variable tingkat jumlah pengunjung, biaya investasi dan tarif sewa kamar terhadap NPV diketahui bahwa Hotel Pesonna layak jika penurunan tingkat hunian kurang dari 20% dari tingkat hunian yang telah ditetapkan, kenaikan biaya investasi kurang dari 40% dari biaya yang telah ditetapkan saat ini, kemudian penurunan tarif sewa kamar sebesar 20% dari tarif sewa kamar yang telah ditetapkan saat ini. Dari hasil analisa sensitifitas terhadap mulainya pembayaran pinjaman terhadap NPV dapat diketahui bahwa semakin lama mulainya pembayaran pinjaman semakin tinggi cicilan pinjaman dan semakin tinggi NPVnya.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil perhitungan yang telah dilakukan, dapat diambil kesimpulan bahwa pembangunan Hotel Pesonna layak dari segi finansial, dapat dilihat dari perolehan Net Present Value (NPV) yang bernilai positif sebesar Rp 53.864.276.827 (NPV > 0), pada tingkat suku bunga 12% per tahun, Internal Rate of Return (IRR) diperoleh nilai 24,7% lebih besar dari pada arus pengembalian yang diinginkan sebesar 12% dan dari hasil analisa Payback Period (PP) pada tahun ke 7 bulan ke 8, lebih kecil dari masa investasi yaitu 15 tahun.

Dari hasil analisa sensitifitas antara variabel okupansi, tarif sewa kamar, biaya investasi terhadap NPV diketahui bahwa Hotel Pesonna dikatakan layak jika penurunan tingkat hunian lebih dari 20% dari tingkat hunian yang telah ditetapkan, penurunan tarif sewa kamar sebesar 20% dari tarif yang telah ditetapkan, dan kenaikan biaya investasi sebesar 40% dari biaya investasi yang telah ditetapkan. Dari analisa sensitifitas terhadap lama mulainya pembayaran pinjaman di dapat bahwa semakin lama pembayaran pinjaman NPV semakin tinggi.

B. Saran

Dari hasil simpulan di atas, ada beberapa hal yang dapat menjadi saran yaitu :

1. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan dapat melakukan analisa sensitifitas pada beberapa variabel lain yang mempengaruhi arus kas investasi.
2. Untuk meningkatkan hasil penerimaan/pendapatan Hotel, diharapkan lebih aktif dalam promosi dan pemasaran.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Giatman, M. 2006. Ekonomi Teknik Raja Grafindo Persada, Jakarta
- [2] Halim, A. 2003. Analisa Investasi. Salemba Empat
- [3] Aditya. 2011. Analisa Investasi Proyek Pembangunan Apartemen Myhome-Ciputra World Jakarta. Tugas Akhir. Institut Teknologi Sepuluh November Surabaya
- [4] Novianti, A. 2005. Analisa Teknik dan Finansial Swastanisasi Proyek Pembangunan Gedung Perkantoran (Studi Kasus Pembangunan Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kapuas). Tesis Manajemen Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Institut Teknologi Sepuluh November Surabaya
- [5] Fuadiyah. 2009. Analisa Kelayakan Proyek Pembangunan Apartemen Trillium Office dan Residence. Tugas Akhir. Institut Teknologi Sepuluh November Surabaya
- [6] Ardana, I. 2006. Analisa Investasi Resort Hotel di Kawasan antara Taman Nasional Bali Barat-Bulaki. Tugas Akhir. Institut Teknologi Sepuluh November Surabaya
- [7] Abel, P. 2006. Kelayakan Teknis dan Finansial Gedung Pertemuan Umum di Jalan Garuda Kuala Kapuas Kabupaten Kalimantan Tengah. Tesis Manajemen Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Institut Teknologi Sepuluh November Surabaya
- [8] Wahyudi dan C. Utomo. (2014). Analisa Investasi pada Proyek Pembangunan Apartemen Bale Hinggil Surabaya. Jurnal Teknik ITS Vol. 3, No. 1, Hal : D41-D46
- [9] Putra, C. Utomo, B. Nurcahyo. (2013). Analisa Pembeayaan Investasi Proyek Apartemen Puncak Kertajaya. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 1, Hal : D1-D5
- [10] Prastiwidan C. Utomo. (2013). Analisa Investasi Perumahan Green Semanggi Mangrove Surabaya. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 2, Hal : D191-D196
- [11] Maghribi. 1999. Aksesibilitas Building
- [12] Miro. 2004. Aksesibilitas Lokasi. Universitas Sumatera Utara